HOTEL DUSIT MANGGA DUA,

Dengan fasada bergaya kolonial

Objek wisata dan hotel adalah dua hal yang saling melengkapi. Melengkapi pusat perbelanjaan ITC Mangga Dua, mulai Maret ini di Jakarta, beroperasi Hotel Dusit Mangga Dua yang berlokasi tepat di seberang pusat perbelanjaan ritel dan grosir terkemuka itu.



Gunawan Tenggarahardja

ITC Mangga Dua beberapa tahun belakangan ini merupakan tempat belanja favorit, tidak hanya bagi masyarakat Indonesia tetapi juga bagi masyarakat internasional. Hal itu bisa dilihat dari deretan bus yang menghantarkan wisatawan ke pusat perbelanjaan berlantai 5 ini setiap harinya.

Kawasan Mangga Dua mulai dikenal sebagai pusat perdagangan ritel dan grosir, sejak berdirinya Pasar Pagi Mangga Dua sekitar 6 tahun lalu, yang kemudian disusul oleh ITC Mangga Dua. Sekarang ini tidak kurang dari 4.000 toko, termasuk 400 toko di Mal Mangga Dua yang baru saja beroperasi terdapat di kawasan yang semula kurang berkembang ini.

Hotel Dusit Mangga Dua yang direncanakan sebagai hotel berbintang 4, memiliki 352 kamar. Hotel berlantai 16 dengan podium setinggi 4 lantai inipun memiliki area ritel yang cukup luas, sekitar 6.500 m² yang diakomodasi di 3 lantai. Disamping 20 unit ruko/rukan yang meliputi 9.500 m².

"Konsep awalnya, adalah mengembangkan pusat perdagangan internasional yang dilengkapi dengan sarana penunjang seperti hotel, apartemen. Namun dalam perkembangannya ITC Mangga Dua lebih sukses sebagai tempat perdagangan retil dan grosir yang ke arah lokal. Meski demikian, pusat perbelanjaan ini tidak terbatas pada pengunjung lokal, tetapi juga masyarakat internasional yang belakangan menunjukkan tren meningkat. Melihat perkembangan itu, kita putuskan bahwa sekarang ini sudah saatnya membangun hotel," ujar Gunawan Tenggarahardja mengenai latar belakang Sinar Mas Group membangun Hotel Dusit Mangga Dua.

Pelaksanaan konstruksi hotel dengan total luas bangunan 55.000 m² ini, dimulai awal 1994. Sementara perancangannya dimulai sekitar 3 tahun lalu. Konsep desain hotel ini ditangani oleh konsultan dari Amerika Laurence Lee & Partner. Sementara desain pengembangan dan detilnya ditangani oleh PT Paraga Arta Mida, yang juga menangani perancangan struktur. Perancangan M&E ditangani oleh PT Arnan Pratama Consultants. Laurence Lee & Partner juga menangani perancangan interior dan grafis.

Gagasan membangun hotel, menurut Deputy Executive Director-Hotel & Resort Divisi Real Estate Sinar Mas Group ini, sudah sejak 5 tahun lalu. Ketika itu perancangannya ditangani oleh biro perencana Wong & Oyang. "Namun ketika evaluasi, kita lihat konsep Wong & Oyang terlalu mewah, bila didirikan di daerah sini. Oleh karena itu, kita ubah desainnya dan minta Laurence Lee untuk menangani konsep arsitekturnya. Sebelumnya, Laurence Lee di proyek ini telah terlibat sebagai desainer interior dan grafis. Karena kita lihat mereka sebagai *architecture firm* juga bagus," jelas Gunawan.

Hotel berbintang 4 terdiri dari bangunan menara setinggi 12 lantai dan podium 4 lantai.



Investasi Sinar Mas Group di proyek ini, menurut Gunawan, mencapai Rp 100 milyar. Sedang biaya bangunannya saja, termasuk fasilitas M&E dan interior yang menempel sekitar Rp 70 milyar.

Wisatawan dan usahawan

Mengenai digunakannya Dusit Hotels & Resort, menurut Gunawan, karena dikehendaki manajemen hotel yang punya pasar cukup kuat, terutama di kawasan Asia. Manajemen hotel ini tergabung dalam Dusit Thani Group yang telah berusia 40 tahun. Menurutnya, selain mengakomodasi kepentingan para wisatawan, Dusit Mangga Dua juga merupakan hotel bisnis.



Hetty Soemartono

"Segmen pasar yang hendak dituju adalah para *shopper, trader, leisure,* dan businessman," ungkap Executive Assistant Manager Hotel Dusit Mangga Dua Hetty Soemartono. Mengingat di kawasan Mangga Dua juga terdapat gedung perkantoran. Ruang perkantoran di kawasan tersebut akan bertambah dengan selesainya pembangunan Wisma Mangga Dua yang saat ini dalam penyelesaian akhir. Gedung perkantoran tersebut juga dikembangkan oleh Sinar Mas Group.

Sasaran pasar yang dituju hotel berbintang 4 ini, jelas Hetty, untuk sementara adalah negara Asean dan negara lain seperti Jepang, Korea dan Taiwan. Selain itu, juga negara-negara di Eropa dan bekas Rusia yang jumlahnya terus berkembang. "Jadi boleh dikatakan mengarahnya ke internasional," ujar Executives Assitant Manager ini.

Menurutnya, okupansi pada tahun pertama diperkirakan bisa mencapai 50 hingga 55 persen, berikutnya sekitar 60 persen, dan selanjutnya diharapkan dapat

meningkat terus. Untuk perbandingan karakter tamu hotel tersebut antara lokal dan asing ditargetkan 35 persen dibanding 65 persen, dengan lama tinggal sekitar 2 sampai 4 hari. Sedang target pasar *long stay guest* tahap awal sekitar 600 *roomnight/* bulan atau sekitar 30 orang. Hotel bisnis berbintang empat dengan servis bintang lima ini, ujar Hetty lagi, menawarkan harga berkisar antara USD 115 dan USD 1.000.

Saling mendukung

Hotel Dusit Mangga Dua berdiri di atas lahan seluas 1,394 ha, dan memiliki total luas bangunan 42.555 m² plus 11.952 m² lantai besmen. Dari 42.555 m² tersebut, 16.000 m² diantaranya merupakan area retil. Selain dalam bentuk toko, sekitar 9.500 m² area retil didesain dalam bentuk rukan/ruko yang terdiri dari 20 unit. Ruko/rukan tersebut terdiri dari 4 lantai.

Hotel Dusit Mangga Dua ini, terdiri dari 385 modul kamar atau 352 kunci kamar. Kamar-kamar tersebut terdiri dari 1 unit kamar *presidential suite* yang disebut *Imperial Suite*, 2 unit *executive suite* yang masing-masing disebut *Empress Suite* dan *Emperor Suite*, 20 unit suite, dan selebihnya *deluxe room*. "Penamaan kamar yang demikian karena kita mengambil konsep kekaisaran," jelas Gunawan. Kamar-kamar tersebut menempati lantai 5 hingga lantai 16.

Fasilitas hotel berlantai 16 (plus 2 lantai besmen dan 1 lantai atap) ini antara lain *lobby bar*, *music room*, *coffee shop*, *business center*, *function room*, 3 unit *meeting room*, *chinese restaurant*, *pool bar*, kolam renang, pusat kebugaran. *Function room*-nya yang seluas 612 m² tersebut dapat dibagi menjadi 2 ruang. Demikian pula, dengan salah satu ruang rapat juga dapat dibagi menjadi 2 ruang. *Function room* dan *meeting room* ini dilengkapi dengan *prefunction room* seluas 540 m2. Sementara lantai besmen 2 diperuntukan sebagai BOH, besmen 1 sebagian besar untuk parkir.

Mengenai cukup besarnya area retil yang disediakan, menurut Gunawan, karena permintaan akan toko di kawasan Mangga Dua besar sekali. "Orang sudah melihat daerah Mangga Dua sebagai pusat retil dan grosir. Mereka melihat itu, dan ingin punya, sekalipun ada satu dua yang ingin invest," tambah Gunawan. Area retil ini dipasarkan secara sewa dan *strata title* dengan komposisi 50 %: 50 %. "Karena banyak pedagang merasa kalau hanya sewa tidak memiliki apa-apa. Jadi untuk mengakomodasi permintaan tersebut sebagian toko dipasarkan secara strata title," ujarnya menjelaskan.

Dijelaskan Ir. Margaretha Agustina, ritel menempati lantai podium, yakni lantai 1 hingga lantai 3. Fasilitas-fasilitas publik hotel juga menempati lantai podium, namun hingga lantai 4. Menurut project engineer PT Paraga Arta Mida ini, antara area pertokoan dan hotel terdapat koneksi di setiap lantai. Karena konsepnya, tambah Ir. Sutio Lisman, project manager hotel & resort PT Duta Pertiwi, kedua fungsi tersebut saling mendukung. Namun, antara rukan/ruko dan hotel tidak ada hubungan.

Lobby, *lobby bar* dan *music room* terdapat di lantai 1. Sementara *coffee shop* dan *business center* di lantai 2, *function room* dan *function room* di lantai 3. *Chinese restaurant*, kolam renang serta *pool bar* yang dilengkapi dengan *area barbeque* terdapat di lantai 4.

Ritel dan hotel memiliki pintu masuk yang berbeda. Ritel mempunyai dua pintu masuk, dari sisi utara atau Jalan Mangga Dua Raya dan barat. Menurut Sutio, dipilihnya sisi barat bukan tanpa alasan. Keputusan menempatkan pintu masuk di sisi barat dilatarbelakangi oleh konsep menyatukan area ritel hotel dan Mal Mangga Dua yang berada tepat di barat hotel.



Pintu masuk ke area ritel dari sisi Barat dan Utara. Fasada podium diolah dalam bahasa kolonial.

Mengenai dipilihnya sisi utara, menurut Margaretha, karena Jalan Mangga Dua Raya merupakan jalan utama. Ritel adalah fungsi yang perlu mendapat prioritas kemudahan pencapaian dan eksposur yang sangat tinggi. Dengan pertimbangan itu pula, ungkapnya, rukan/ruko ditempatkan di sepanjang perimeter utara dan barat bangunan podium. "Posisi utara dan barat adalah yang paling menguntungkan buat rukan/ruko," ujar Sutio.

Pintu masuk hotel terdapat di sisi timur. "Hotel juga perlu mendapat kemudahan pencapaian, tetapi tidak memerlukan eksposur sebesar ritel. Karena itu, pencapaian hotel diputuskan dari sisi timur," ujar Margaretha. "Walaupun pencapaian ke hotel sedikit masuk, namun tidak ada masalah karena aksesnya mudah, tidak ada hambatan dan petunjuknya jelas," sambung Sutio.

Mengikuti bentuk tapak

Hotel yang dibangun di atas lahan seluas 1,394 ha ini, didesain dengan koefisien dasar bangunan 49 persen dan koefisien lantai bangunan 3,09. Sementara menurut peraturan, KDB dan KLB di tapak itu adalah 50 persen dan 3,5.

Menurut Margaretha, dasar massa bangunan podium yang empat persegi mengikuti bentuk tapak. Bangunan menara menjulang setinggi 12 lantai di atas podium setinggi 4 lantai. Fasada hotel ini diolah dengan mengacu pada gaya kolonial. Hal tersebut, papar arsitek Paraga Arta Mida ini, antara lain mengingat lokasi tapak yang

Duduk dari kiri: Ir. Margaretha Agustina, Ir. Jong Sioe Fung, Ir. Lucky Sudarsono (tengah berdiri)



berdekatan dengan Jakarta Lama yang dominan dengan arsitektur kolonial. Sementara konsep warnanya ke arah krem dan coklat, baik pada eksterior maupun interior. "Jadi, warna material *finishing* baik granit, marmer maupun cat ke arah krem/coklat. Granit yang digunakan untuk eksterior adalah Giallo Venesia dikombinasi dengan Baltic Brown dan Nerro Asuluto," paparnya. Sementara bahan *finishing* lantai pada area publik, ungkap Ir. Jong Sioe Fung, arsitek PT Duta Pertiwi, didominasi oleh marmer Noisette yang berwarna krem.



Ir. Albert W. Simadibrata

Sistem substruktur yang diterapkan di proyek ini, jelas Margaretha, pondasi dalam tiang pancang berukuran 45 x 45 cm untuk bagian menara dan 40 x 40 cm untuk bagian podium. Kedalam tiang pancang berkisar antara 18 m hingga 20 m. Menurut Sutio, kondisi tanah cukup merata. Struktur atasnya menggunakan sistem rangka kombinasi dinding geser dengan konstruksi beton bertulang mutu K 350.

Tepat biaya

Pelaksanaan konstruksi ditangani oleh PT Jaya Konstruksi sebagai kontraktor utama. Keterlibatan kontraktor tersebut, menurut Gunawan, berdasarkan tender yang diikuti 4 kontraktor, dimana 2 diantaranya kontraktor asing.

Menurut Gunawan, penyelesaian proyek mengalami sedikit kemunduran. "Namun, dari segi biaya hingga kini masih sesuai dengan anggaran," ujarnya yang ditemui *Konstruksi* Januari lalu.

Semula, ujar Construction Manager PT Putra Satria Prima (PSP) Ir. Albert W. Simadibrata, penyelesaian proyek dijadwalkan 19 bulan, terhitung sejak 20 Mei 1994. PSP, lanjut Albert, mulai terlibat di proyek sejak proses tender, yakni pada Desember 1993. "Karena tidak terlibat dari awal perencanaan terdapat sedikit kendala dalam pelaksanaan. Sehingga sempat terhenti, tepatnya pada awal April 1994. Dan baru dimulai kembali pekerjaan selanjutnya pada 20 Mei 1994," ungkap Albert. Pelaksanaan piling dimulai awal Januari 1994. Pada waktu yang bersamaan juga dilakukan proses tender main contractor.

Kurangnya tenaga kerja yang terampil, dan terdapat sedikit modifikasi desain, disebut Albert sebagai faktor yang menyebabkan penyelesaian proyek mundur. Senada dengan Albert, Gunawan juga menyebut keterbatasan tenaga kerja terampil sebagai kendala utama, proyek ini.

Selain itu, sambung Sutio, pada saat pelaksanaan semen sempat menghilang dan boleh dibilang hampir tidak ada kegiatan di pekerjaan *finishing*. Begitu pula ketika pengecoran pernah terhenti beberapa saat. Akan tetapi kontraktor berhasil mengejar ketertinggalan sehingga kembali ke skejul semula.

Ketika pelaksanaan proyek ini, tambah Albert, kondisi dunia konstruksi memang sedang booming. "Di lain sisi, pihak kita mengutamakan kualitas. Sehingga, perlu seleksi tenaga kerja yang ada. Kebetulan tenaga kerja tersebut tidak bisa dipenuhi kontraktor, baik jumlah maupun kualifikasinya (terutama di finishing), "katanya.

Dengan adanya hal demikian, secara kontraktual rampungnya agak terlambat dari skejul yang direncanakan. Tetapi, sebetulnya skejul tersebut memang sudah diperhitungkan sejak semula. "Kita sudah mengantisipasi bahwa operator hotel masuk, pasti ada permintaan lain di luar desain yang telah ada, "kata Sutio. Lanjutnya, menurut rencana, hotel ini mulai beroperasi (soft opening) pada Maret 1996 dan 3 bulan kemudian *grand opening*.



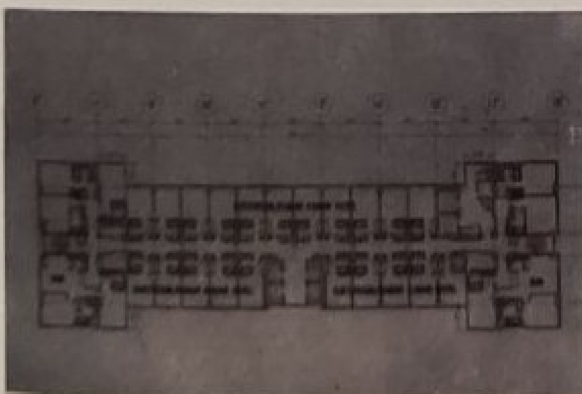
Ir. Sutio Lisman

Saat pelaksanaan konstruksi Hotel Dusit Mangga Dua, Jakarta ini meli-batkan 24 Nominated Sub-Contractor (NSC)/Nominated Supplier (NS). Semua koordinasi lapangan, kata Albert, diserahkan kepada *main contractor*. Namun sebelumnya, MK telah mempersiapkan *master schedule* yang selanjutnya dikembangkan kontraktor. Tender masing-masing NSC tersebut, dilakukan oleh tim tender yang terdiri dari tim owner, MK, koordinator perencanaan, dan QS.

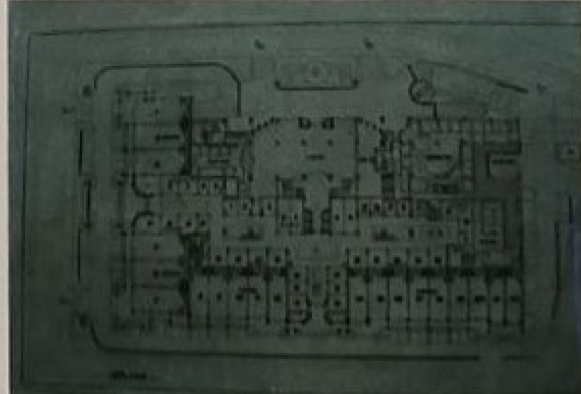
Baik NSC maupun NS penunjukannya bersifat tertutup, Sutio memberi alasan, maksudnya menginginkan yang terbaik, dan harga terjangkau tetapi tidak mengurangi mutu. Selain itu, dengan dipilihnya sistem paket, dari pihak owner dapat memastikan kontraktor yang ditunjuk itu betul-betul *qualified* dan spesialis. Dari segi biaya pun, juga relatif lebih murah. Karena bisa *dial* langsung dengan yang bersangkutan.

Dalam rangka pengendalian mutu pula, mereka (kontraktor spesialis) tidak bisa seenaknya menggunakan material, berikut mutu pelaksanaan. "Dari sini, kita sudah mengantisipasi sejak awal, agar spek sesuai dengan yang kita kehendaki, "ujar Albert. Sedang dalam mengantisipasi pengadaan material impor, menurut Ir. Lucky Sudarsono - Finishing Officer, permintaan pengiriman harus dijaga jangan sampai jatuh pada hari besar seperti Natal & Tahun Baru dan Lebaran. □ Ratih/Saptiwi

Denah lantai 6 -13



Denah lantai 1



Pemilik:
Sinar Mas Group
Konsultan Perencana:
PT Paraga Arta Mida (Arsitektur, Struktur & Koordinator)
Laurence Lee & Partners, Amerika (Konsep desain, Interior & Grafis)
PT Arnan Pratama Consultants (M&E)
Barry Arnold & Associates, Amerika (Penerangan)
CCW, Singapura (Akustik)
Manajemen Konstruksi:
PT Putra Satria Prima
Quantity Surveyor:
PT Korra Antar Buana
Kontraktor Utama:
PT Jaya Konstruksi